

## 第 12 回 芝富士地区まちづくり協議会 議事要旨

### (1) 日時

平成 25 年 10 月 1 日 (火) 午後 6 時 30 分～8 時 00 分

### (2) 場所

芝富士公民館 1 階ホール

### (3) 出欠者 (会員数 16 名)

- ・会 員：8 名 (欠席者 8 名)
- ・事務局：川口市 6 名、㈱首都圏総合計画研究所 3 名

### (4) 議事次第

- 1) 開会
- 2) 協議会素案の確認
- 3) アンケートについて
- 4) 閉会

#### 【配布資料】

- ・次第
- ・資料：第 12 回芝富士地区まちづくり協議会
- ・資料：アンケート資料①～④
- ・資料：当面のスケジュール (案)
- ・資料：町会回覧用資料



▲当日の意見交換の様子



▲資料の説明の様子

(5) 議事概要 (○：協議会会員、→：事務局)

1) 開会

2) 協議会素案の確認

「事務局より資料説明」

○：質問だが、6 コマ目（建築物等の高さの最高限度）について、住居街区Aが第一種住居地域となっているが、芝陸橋いちょう通り沿いの用途地域は第二種住居地域ではないのか。

→：資料から抜けていた。ご指摘のとおり、第一種住居地域と第二種住居地域があるべきだった。ただし、地域の皆さんに配布するアンケートには、この欄は掲載しないつもりである。

○：9 コマ目（壁面の位置の制限・工作物の設置の制限）について、民法では壁芯から50cm だが、本ルールではどうなるのか。仮に外壁の面だとすると、民法の制限よりも強い制限になる。

→：本ルールでは、敷地境界線から外壁の面までを50cm 離すこととしている。

○：昔の木造住宅の柱は105mm 幅が一般的だった。壁芯からの幅を考慮して50cm ではなく、45cm に変更することは考えられるのか。皆さんの権利を制限する話なので慎重に検討をするべきだと思う。

→：まず、民法234条では、壁芯か外壁の面か明確に定義はされていない。事例等によると、昔は壁芯で考えられていたようだが、現在は外壁の面で考えるのが一般的なようだ。おそらく、昔はほとんどの建物が同じような木造だったので、壁芯から外壁までの厚さが同様だったが、現在は多種多様な建物があるので、一律で外壁の面で判断しているのだと思われる。

○：「工作物」という定義が地域の皆さんは分からないのではないかと。また、4 コマ目（地区施設）では、主要区画道路2～4号線を地区施設に位置付けるとあるが、1号線に関して何も書かれていない。何も取り組まないのか。

→：本日配布したアンケート資料④に、道路の説明は記載しているので、読んでいただければご理解いただけると思う。

工作物については、特に規制を行わないのでアンケートには記載していない。

○：アンケート資料④によると、最優先・優先整備路線として主要区画道路2～4号線が記載されているが、一般の方々からすると1号線がないと違和感があるのではないかと。

○：アンケート資料④の裏面に、1号線についても記載されているので、問題ないだろう。

→：この資料は協議会でのこれまでの経過をまとめたものである。アンケートの資料では、地域の皆さんが初めて見ることを踏まえ作成しているので、そちらを説明したい。

### 3) アンケートについて

#### 「事務局より資料説明」

- ：壁面の位置の制限について、工作物の制限が不要ならば、塀のイラストは不要ではないか。それよりも、敷地の境界と、境界線をイラストと文字で示した方が良いと思う。
- ：追加だが、敷地境界線から外壁の面までの矢印は、敷地境界線から左右にあるべきである。また、「50cm 以上」という文言があると良い。
- ：回答者の属性について、共同住宅と長屋の説明があったほうが良い。
- ：共同住宅（アパート、マンション）という表記で分かると思う。「店舗や作業所のみの建物」は当地区では不要だと思うがどうか。
- ：事務所のみや店舗のみという建物もあるので、選択肢に残しておいて良いだろう。
- ：「店舗や作業所のみの建物」についての選択肢も残しておく。
- ：当地区における階数別の建物の分布状況について、4 階以上の建物の階数を全て記したほうが良いと思う。
- ：4 階以上の建物の階数を全て追記する。
- ：アンケート資料④について、「地区施設とは」という書き方にして分かりやすくなるよう工夫してほしい。
- ：そもそも、これだけ厚いアンケート調査票を回答してもらえるのか。全体的に簡素化して、イラストを挿入するなど、改善の余地があるのではないか。参考資料も今のままだと字が多すぎて読まないのも、もっと分かりやすくして、資料の並びを最初にすべきだと思う。前回のアンケートの回収率はどの程度だったのか。
- ：14.4%である。
- ：仰る内容も分かるが、このアンケートは項目も最低限にしているし、これ以上簡素化することは難しいのではないか。回答しやすくする手法として、属性を最初に伺うという方法はあるだろう。
- ：アンケート調査票はうまくまとまっていると思う。あとはどのように興味を持ってもらうかという工夫だが、例えば冒頭のお願い文に「お持ちの不動産の権利にかかわる大切なお話です」などと書くことで、真剣に答える人が増えるかもしれない。個人的には回収率は二桁いけば十分だと思っている。
- ：我々は協議会の会員なので、理解もしているので回答するが、全く協議会を知らない方々が答えてくれるのだろうか。
- ：その点は回収方法について、事務局に工夫してもらえないだろうか。
- 2 点修正だが、お願い文にある芝園中学校は廃校なので「旧」を追加したほうが良いと思う。もう 1 点は、道路に関する話などでは整備計画を参照してほしい旨を記しておくが良い。
- ：敷地規模の最低限度について、将来のパターンが 3 つ掲載されているが、3 つ目が分かりにくい。可能な場合と不可能な場合の 2 パターンを例示しておけば良いのではないか。
- ：3 つ目のイラストは分かりにくいので削除する。

○：アンケート調査票と参考資料は別冊が良いと思う。

○：そもそも参考資料は必要なのだろうか。

○：当地区における階数別の建物の分布状況はあったほうが良いと思う。

→：参考資料を追加している理由は、一つが隣の樋ノ爪地区でも同様にしている点と、もう一つが、昨年のアンケートに回答していただいた方々にアンケート結果をお伝えすることである。昨年回答していただいた方は今年も回答していただける可能性が比較的高いと思うので、昨年のアンケート結果を掲載することで、継続していることをご理解いただけるのではないかと考えている。

○：それならば別冊という扱いで配布すれば良いだろう。

→：アンケート調査票の参考資料と、別紙の参考資料を一つにまとめ、アンケート調査票とは別冊として配布する。

○：仮に、敷地が住居街区AとBの両方に跨った場合はどうなるのか。

→：用途の制限は敷地の過半が含まれる街区のルールに従うことになる。建物の高さはそれぞれの街区のルールが適用される。

○：アンケートの配布・回収について、町内には約2,800世帯がおり、そのうち6割程度が町内会員である。その中に組長が180人いるため、ほとんどの組長が回答してくれるだけでもそれなりの数が回収できるだろう。

○：チラシの作り方を工夫してほしい。字が多すぎては誰も読まない。

○：申し訳ないが、これは既に作成済である。ご了承いただきたい。

→：アンケートのお願い文の確認をお願いしたい。また、本日の指摘を受けての修正後に準備会で確認していただく必要はあるか。

○：お願い文に、何のためのアンケートで、何をしてほしいのかを分かりやすく書けば良い。

○：差出人に「会員一同」は不要ではないか。会長名だけが一般的だろう。

→：会長名だけとする。

○：修正は事務局に一任するというでいかがか。

○：異議なし。

#### ★決定事項

①参考資料はアンケート票と別冊として配布する。

②アンケート修正は事務局に一任し、準備会での確認は不要である。

#### 4) 閉会（その他）

#### ★決定事項

③第13回協議会は、平成25年12月10日（火）18時半～、芝富士公民館（ホール）である。

以上